

**PROVISIONSFREI – Cottageviertel – Exklusive  
Gartenwohnung mit ca.124 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca.280 m<sup>2</sup>  
Freifläche inkl. Eigengarten und Pooloption**



**Objektnummer: 1996/61**

**Eine Immobilie von Uston Consulting Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	140,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	1.649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien



## Objektbeschreibung

Ein Wohnkonzept auf höchstem Niveau: Diese außergewöhnliche Gartenwohnung vereint großzügige Raumdimensionen, weitläufige Freiflächen und ein Höchstmaß an Privatsphäre zu einem Wohngefühl, das im Cottageviertel nur selten zu finden ist.

Mit rund **ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und beeindruckenden Außenbereichen entsteht ein Lebensraum, der Innen und Außen nahtlos miteinander verbindet – geprägt von Licht, Weite und architektonischer Klarheit.

### Freiflächen – Großzügigkeit im eigenen Garten

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der außergewöhnlich weitläufige Eigengarten, der ein Wohngefühl wie in einem privaten Park vermittelt:

- Eigengarten mit ca. **240 m<sup>2</sup>**
- Terrasse mit ca. **30 m<sup>2</sup>** und direktem Gartenzugang
- Gesamtfreifläche ca. **280 m<sup>2</sup>**
- Option zur Realisierung eines privaten Poolbereichs

Der großzügige Garten bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – von eleganten Lounge- und Essbereichen bis hin zu einem exklusiven Outdoor-Wellnessbereich mit Pool. Die Weitläufigkeit der Fläche schafft eine außergewöhnliche Wohnqualität im Grünen.

### Raum, Licht und Wohnqualität

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Drei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder private Rückzugsorte.

Ein zusätzlicher Fitness- bzw. Hobbyraum erweitert das Raumangebot und schafft individuellen Freiraum für persönliche Bedürfnisse.

Die klare Struktur des Grundrisses ermöglicht sowohl repräsentatives Wohnen als auch ein hohes Maß an Privatheit.

## **Komfort & Ausstattung**

- Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Zusätzlicher Fitness- / Hobbyraum
- Barrierefreier Zugang mittels Lift
- Hochwertige Ausstattung auf durchgehend hohem Niveau

Jedes Detail dieser Wohnung wurde mit dem Anspruch geplant, höchsten Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz zu verbinden.

## **Wohnungsdetails**

- Wohnfläche: ca. **123 m<sup>2</sup>**

- Zimmer: **4**
- Freiflächen:
- Eigengarten ca. **240 m<sup>2</sup>**
- Terrasse ca. **30 m<sup>2</sup>**
- Gesamtfreifläche ca. **280 m<sup>2</sup>**
- Bäder: **2**
- WC: **1 separat**
- Lift: **barrierefreier Zugang**

Das Projekt verfügt über eine **hauseigene Garage mit insgesamt 22 Stellplätzen**, welche optional zum **Kaufpreis von EUR 49.000,- pro Stellplatz** erworben werden können. **Aufgrund der limitierten Anzahl erfolgt die Vergabe der Stellplätze nach Reihenfolge der Reservierungen.**

## **Fazit**

Eine außergewöhnliche Gartenwohnung, die durch ihre beeindruckende Größe, den weitläufigen Eigengarten und die Möglichkeit eines privaten Pools ein Wohnniveau bietet, das in dieser Lage Seltenheitswert hat.

Ein exklusives Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Privatsphäre und höchste Lebensqualität schätzen.

**Die Fertigstellung ist mit 2027 vorgesehen.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap